YAP SEW LIM

lwn.

PULAU KEMBAR SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
ABU SAMAH NORDIN H
[RAYUAN SIVIL NO: 2-12-28-2003]
28 OKTOBER 2004

PROSEDUR SIVIL: *Bidangkuasa - Mahkamah Sesyen - Plaintif menuntut relif supaya defendan memulangkan wang yang telah dibayarnya - Penamatan kontrak kerana defendan mengingkari syarikat kontrak - Sama ada mahkamah sesyen mempunyai bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif*

Melalui satu perjanjian beli (PJB), plaintif bersetuju membeli dan defendan bersetuju menjual kepada plaintif satu unit kedai pejabat. Pada 19 Julai 2002, plaintif telah menulis surat kepada defendan menamatkan PJB tersebut kerana defendan telah mengingkari kontrak dan gagal menyerahkan milikan kosong. Melalui tindakan ini, plaintif telah menuntut balik amaun sebanyak RM215,200 yang telah dibayar kepada defendan. Plaintiff telah memfailkan permohonan di bawah A. 26A Kaedah-kaedah Mahkamah Rendah 1980 ('KMR') untuk memasukkan penghakiman terus manakala defendan telah memfailkan permohonan di bawah A. 14 k. 21(1) KMR untuk membatalkan saman dan tuntutan plaintif atas alasan bahawa tuntutan plaintif tidak mendedahkan kausa tindakan yang munasabah oleh kerana Mahkamah Sesyen tidak ada bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif. Hakim Mahkamah Sesyen telah membenarkan permohonan defendan dan membatalkan saman dan tuntutan plaintif. Isu yang perlu diputuskan di dalam rayuan ini adalah sama ada Mahkamah Sesyen mempunyai bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif terhadap defendan.

Diputuskan (membenarkan rayuan plaintif):

[1] Relif yang dituntut oleh plaintif ialah supaya defendan memulangkan wang yang telah dibayarnya kepada defendan kerana ia gagal menyerahkan milikan kosong dalam masa yang telah dipersetujui. Tindakan plaintif menamatkan kontrak atas alasan bahawa defendan dikatakan mengingkari syarikat kontrak bukan merupakan 'rescission of contract.' Atas alasan-alasan tersebut, mahkamah sesyen mempunyai bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif. (ms 344 d-f)

Kes-kes yang dirujuk:
Abd Razak Datuk Abu Samah v. Shah Alam Properties Sdn Bhd & Anor [1999] 3 CLJ 231 CA
Jamaliah v. Chik & Anor [1958] 24 MLJ 128
McDonald v. Dennys Lascelles Ltd [1933] 48 CLR 457

Perundangan yang dirujuk:
Subordinate Courts Rules 1980, O. 14 r. 21(1), O. 26A
Subordinate Courts Act 1948, ss. 65, 69(b)

Bagi pihak perayu - KC Ang; T/n CP Ang & Co
Bagi pihak responden - Clinton Gomez; T/n Rajinder Singh Veriah & Co

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Abu Samah Nordin H:
Isu yang perlu diputuskan di dalam rayuan ini ialah samada Mahkamah Sesyen mempunyai bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif terhadap defendan.

Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah berdasarkan kepada satu perjanjian jual beli (PJB) bertarikh 28 Ogos 1995. Melalui PJB ini, plaintif bersetuju membeli dan defendan bersetuju menjual kepada plaintif satu unit kedai pejabat dengan harga RM269,000. Plaintif telah membuat bayaran sebanyak RM215,200 yang merupakan 80% kerja-kerja yang telah disiapkan. Tarikh penyerahan milikan kosong ialah 48 bulan dari tarikh kelulusan pelan bangunan. Tarikh kelulusan pelan ialah 27 Disember 1996. Oleh itu tarikh terakhir untuk menyerahkan milikan kosong ialah pada Disember 2000.

Pada 19 Julai 2002, iaitu lebihkurang 1 1/2 tahun selepas tamat tempoh penyerahan milikan kosong, plaintif telah menulis surat kepada defendan menamatkan PJB kerana defendan telah mengingkari kontrak dan gagal menyerahkan milikan kosong. Pada tarikh saman ini difailkan, iaitu 16 September 2002, defendan masih lagi belum memberikan milikan kosong.

Melalui tindakan ini plaintif menuntut balik amaun sebanyak RM215,200 yang telah dibayar kepada defendan berserta dengan faedah pada kadar 8% setahun mulai dari 28 Disember 2000 sehingga penyelesaian penuh.

Plaintif telah memfailkan permohonan dibawah A. 26A Kaedah-kaedah Mahkamah Rendah ('KMR') untuk memasukkan penghakiman terus manakala defendan telah memfailkan permohonan di bawah A. 14 k. 21(1) KMR untuk membatalkan saman dan tuntutan plaintif atas alasan bahawa tuntutan plaintif tidak mendedahkan kausa tindakan yang munasabah oleh kerana Mahkamah Sesyen tidak ada bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif.

Permohonan defendan telah didengar dahulu dan Hakim Mahkamah Sesyen telah membenarkan permohonan defendan dan membatalkan saman dan tuntutan plaintif dengan kos.

Bidangkuasa Mahkamah Sesyen adalah diperuntukkan di bawah s. 65 Akta Mahkamah-Mahkamah Rendah 1948 tetapi bidang kuasa tersebut tidak termasuk antara lain, tindakan untuk 'specific performance or rescission of contract:' Lihat s. 69(b) Akta Mahkamah Rendah 1948.

Peguam defendan berhujah bahawa tindakan plaintif menamatkan perjanjian adalah merupakan satu "recission of contract" dan di luar bidangkuasa Mahkamah Sesyen. Tidak ada sebarang autoriti dirujuk kepada saya bagi menyokong hujah tersebut. Peguam hanya merujuk kepada *Osborne's Concise Law Dictionary* mengenai definasi "rescission" yang menyebut seperti berikut:

> Abrogation or revocation. Most typically, the termination of a contract, either by act of the parties or the Court, whether for breach of contract, mistake or misrepresentation (q.v.). It is only possible if restitution is feasible. In equity, it means restoring the parties to the position they would have been in had there been no contract. At law, the effect is merely to relieve the parties of any further obligation to perform the contract.

Peguam perayu berhujah bahawa HMS mempunyai bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif. Ia merujuk kepada kes *Abd. Razak bin Datuk Abu Samah v. Shah Alam Properties Sdn. Bhd. & Another* [1999] 3 CLJ 231; dan *Jamaliah v. Chik & Anor* [1958] 24 MLJ 128.

Di dalam kes *Shah Alam Properties,* Mahkamah Rayuan telah berpeluang menerangkan dengan jelas apakah sebenarnya yang dimaksudkan dengan 'rescission' berbanding dengan 'termination' memandangkan terdapat kekeliruan di dalam penggunaan terminologi yang betul. YA Gopal Sri Ram, pada ms 237 menjelaskan seperti berikut:

> The courses open to an innocent party in a case where there is a breach of an essential term of the contract does not include a right to have the contract set aside and to return to the *status quo ante.* Any termination by the innocent party only has effect upon the performance of future obligations.
>
> The right of an innocent party to put an end to future obligations under a contract is sometimes referred to as "the right to rescind" and the act of termination as 'rescission'. This terminology is erroneous and misleading. True rescission is specific relief. It is available to a litigant either as self-help upon satisfaction of certain conditions (see *Car & Universal Finance Co Ltd v. Caldwell* [1965] 1 QB 525) or as a judicial remedy obtainable in an action. It was invented by the Court of Chancery and now finds its place in Chapter IV of our Specific Relief Act 1950. It has the effect of setting at naught the contract *ab initio* and not

merely as to obligations *de futuro*. It places the parties on a footing as though a contract had never been made. The difference between the so-called 'rescission' which is in truth nothing more than the act of terminating future obligations under a contract and rescission in its true sense is brought out in the following passage in the speech of Lord Wilberforce in *Johnson v. Agnew* [1980] AC 367 at pp 392, 393:

> At this point it is important to dissipate a fertile source of confusion and to make clear that although the vendor is sometimes referred to in the above situation as 'rescinding' the contract, this so-called 'rescission' is quite different from rescission *ab initio*, such as may arise for example in cases of mistake, fraud or lack of consent. In those cases, the contract is treated in law as never having come into existence. (Cases of a contractual right to rescind may fall under this principle but are not relevant to the present discussion.) In the case of an accepted repudiatory breach the contract has come into existence but has been put an end to or discharged. Whatever contrary indications may be disinterred from old authorities, it is now quite clear, under the general law of contract, that acceptance of a repudiatory breach does not bring about 'rescission *ab initio*'.

Di dalam kes *Johnson v. Agnew,* Lord Wilberforce juga telah merujuk dan bersetuju dengan apa yang dikatakan oleh Dixon J di dalam kes *McDonald v. Dennys Lascelles Ltd.* [1933] 48 CLR 457:

> When a party to a simple contract, upon a breach by the other contracting party of a condition of the contract, elects to treat the contract as no longer binding upon him, the contract is not rescinded as from the beginning. Both parties are discharged from the further performance of the contract, but rights are not divested or discharged which have already been unconditionally acquired. Rights and obligations which arise from the partial execution of the contract and causes of action which have accrued from its breach alike continue unaffected. When a contract is rescinded because of matters which affect its formation, as in the case of fraud, the parties are to be rehabilitated and restored, so far as may be, to the position they occupied before the contract was made. But when a contract, which is not void or voidable at law, or liable to be set aside in equity, is dissolved at the election of one party because the other has not observed an essential condition or has committed a breach going to its root, the contract is determined so far as it is executory only and the party in default is liable for damages for its breach.

Daripada kes-kes di atas adalah jelas bahawa penamatan kontrak oleh sesuatu pihak kerana satu pihak lagi telah mengingkari syarat kontrak tidak merupakan "rescission of contract".

Jika kita meneliti pliding plaintif, ia telah menamatkan PJB atas alasan bahawa defendan telah mengingkari perjanjian kerana gagal menyerahkan milikan kosong dalam masa yang telah dipersetujui. Plaintif tidak pernah memplid bahawa kontrak itu tidak sah *ab initio* atas alasan "mistake, fraud or lack of consent." Tindakan plaintif menamatkan kontrak atas alasan bahawa defendan telah mengingkari syarat utama kontrak seperti dalam kes ini, tidak boleh disamakan dengan "rescission of contract." Kontrak tersebut masih wujud tetapi ia melepaskan pihak-pihak daripada obligasi masa hadapan di bawah kontrak tersebut sahaja. Definasi 'rescission' di dalam *Osborne's Concise Law Dictionary* sendiri menyatakan, "At law, the effect is merely to relieve the parties of any further obligation to perform the contract."

Ia berbeza dengan "rescission of contract" di mana kesan daripadanya menjadikan kontrak tersebut sebagai tidak wujud dan tidak sah dari permulaan lagi.

Di dalam kes di sini relif yang dituntut oleh plaintif ialah supaya defendan memulangkan wang yang telah dibayarnya kepada defendan kerana ia gagal menyerahkan milikan kosong dalam masa. Tindakan plaintif menamatkan kontrak atas alasan bahawa defendan dikatakan mengingkari syarat kontrak bukan merupakan 'rescission of contract' seperti yang dihujahkan oleh peguam defendan.

Atas alasan-alasan tersebut, saya berpendapat bahawa Mahkamah Sesyen mempunyai bidangkuasa untuk mendengar tuntutan plaintif dan dengan itu membenarkan rayuan plaintif dengan kos.